

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第657號

原告 漢特建設股份有限公司

法定代理人 沈羨霞

訴訟代理人 袁瑞成律師

被告 楊雯卿

上列當事人間請求拆屋還地等事件，經本院於民國114年6月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上、
門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄00號未辦保存登記建
物拆除，並將上開土地返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣81,041元，及自民國114年7月10日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應自民國114年6月19日起至返還第一項土地之日止，按
月給付原告新臺幣3,881元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之98，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項於原告以新臺幣2,604,000元為被告供擔保
後，得假執行；但被告如以新臺幣7,812,000元為原告預供
擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第二項於原告以新臺幣27,000元為被告供擔保後，得
假執行；但被告如以新臺幣81,041元為原告預供擔保，得免
為假執行。
- 八、本判決第三項已到期部分，於原告按期以新臺幣1,300元為
被告供擔保後，得假執行；但被告如按期以新臺幣3,881元
為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用之；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項分別定有明文。經查，原告之法定代理人原為永書瑜，於本院審理中變更為沈美霞，是沈美霞聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國112年8月11日經本院111年度司執字第13614號強制執行事件標得坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），同年8月18日登記為系爭土地所有權人，當時拍賣公告顯示系爭土地上有被告所有門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄00號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），系爭建物早已毀損嚴重、斷電而無法繼續使用，被告無權占用系爭土地，妨害原告對系爭土地所有權之行使，爰依民法第767條第1項規定，請求被告應將占用系爭土地之系爭建物拆除，並將所占用土地返還原告，另依民法第179條規定，以系爭土地申報地價年息10%及系爭土地面積42平方公尺計算，請求被告給付112年8月18日起至114年5月18日止共21個月之相當於租金不當得利合計新臺幣（下同）271,656元及遲延利息，並應自114年6月19日起至返還前開占用土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利12,936元等語。

(二)並聲明：

- 1.被告應將坐落系爭土地上系爭建物拆除，將該土地返還予原告。
- 2.被告應給付原告271,656元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 3.被告應自114年6月19日起至返還前開土地之日止，按月給
02 付原告12,936元。

03 4.第1至3項願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告辯稱：

05 (一)系爭土地於70年3月14日登記為被告父親即訴外人楊細九所
06 有，楊細九為系爭建物興建人，系爭土地領有46營字第206
07 號營造執照，楊細九前因債務關係，於91年1月10日設定地
08 上權予訴外人洪敏，同日申報買賣轉移契稅變更納稅義務人
09 為洪敏，並於91年3月23日申報買賣轉移契稅變更納稅義務
10 人為蔡雅雯。楊細九與訴外人劉榮仁於97年就系爭土地簽訂
11 買賣合約，楊細九收取定金後未履約，經劉榮仁聲請強制執
12 拍賣系爭土地，期間蔡雅雯申報買賣轉移契稅變更納稅義務
13 人為劉榮仁，被告於101年間為楊細九代理訴訟及與劉榮仁
14 和解，並與劉榮仁簽訂協議書辦理所有權移轉及申報買賣轉
15 移契稅變更納稅義務人為被告。系爭建物已由被告取得交
16 付、占有並實際掌握使用及處分，被告繼續使用系爭土地，
17 雖不能辦理登記，在事實上具備合法使用權源等語。

18 (二)並聲明：

19 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

20 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

21 三、兩造不爭執事項(論述編排酌為文字調整，本院卷第113至11
22 4頁)：

23 (一)訴外人楊細九即被告父親於民國62年8月1日以買賣為原因登
24 記為系爭土地(權利範圍：全部，面積：42平方公尺)之所
25 有權人，並於91年1月11日設定地上權登記予訴外人洪敏。

26 (二)楊細九原為坐落系爭建物所有權人及稅籍納稅義務人。

27 (三)楊細九於97年間與訴外人劉榮仁就系爭土地及系爭建物簽訂
28 房地產買賣契約書。

29 (四)劉榮仁於101年3月19日與被告簽訂協議書，移轉系爭建物所
30 有權及變更稅籍納稅義務人予被告，並於101年4月13日出具
31 切結書予被告。

01 (五)原告於112年8月11日經本院111年度司執字第13614號強制執
02 行事件標得系爭土地，並於同年8月18日登記為系爭土地所
03 有權人迄今。

04 (六)被告現為系爭建物之所有權人及事實上處分權人，系爭建物
05 坐落於原告所有系爭土地上。

06 四、得心證之理由：

07 本件爭點厥為：(一)被告抗辯其就系爭土地有合法使用權源，
08 是否有理由？(二)原告依民法第767條第1項規定請求拆屋還
09 地，是否有理由？(三)原告依民法第179條規定請求相當於租
10 金之不當得利，有無理由及金額若干？茲分述如下：

11 (一)被告抗辯其就系爭土地有合法使用權源，有無理由？

12 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
13 民法第767條第1項前段定有明文。次按以無權占有為原因請
14 求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實不爭執，而
15 僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占
16 有之事實無庸舉證，占有人自應就其取得占有係有正當權源
17 之事實負舉證之責（最高法院85年度台上字第1120號民事判
18 決參照）。另按未辦保存登記建物之事實上處分權，其權利
19 內涵僅及於該建物本身之管領、使用、收益及處分，與坐落
20 該建物之基地使用權源，係屬二事，尚不能謂取得建物事實
21 上處分權，即當然對基地取得合法占有權源。又當事人主張
22 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
23 277條本文亦定有明文。

24 2.經查，原告於112年8月11日經本院111年度司執字第13614號
25 強制執行事件標得系爭土地，並於同年8月18日登記為系爭
26 土地所有權人迄今，為兩造所不爭執（不爭執事項(五)），是
27 原告就系爭土地之所有權人身分，堪以認定。被告就其占有
28 系爭土地一事亦不爭執，依前開說明，自應由被告就其占有
29 係有正當權源乙節，負舉證之責。

30 3.被告雖辯稱其為系爭建物之事實上處分權人（不爭執事項
31 (六)），並藉此主張其對系爭土地有事實上合法使用權源云

云。然依前所述未辦保存登記建物之事實上處分權，與坐落該建物之基地使用權源，係屬二事，被告所辯至多僅能證明其為系爭建物之稅籍納稅義務人即事實上處分權人，仍不足以證明其就系爭土地有何正當占有權源。而就被告所為前開抗辯，本院於115年6月17日言詞辯論期日行使闡明，請被告確認其主張占用系爭土地之合法權源，是否即為之前陳述父親楊細九對系爭建物有事實上處分權，因此被告即對系爭土地有合法占用之權源，並無其他主張等語，此經被告當庭陳明「是」等語（本院卷第141頁），足見被告就其占有系爭土地之權源，並未進一步具體指明係基於何種物權（如地上權）或債權（如租賃、使用借貸）關係。被告就此既未提出其他事證，亦未另行主張其占有系爭土地係基於何種具體法律關係，依辯論主義及舉證責任分配原則，本院自無從逾越當事人主張範圍為其審酌認定。又縱認被告所辯尚有得解為主張法定地上權（民法第838條之1）或租賃關係推定（民法第425條之1）之可能，惟上開規定之適用，均以「土地與其上建物於某一時點原同屬一人所有，嗣後因讓與或強制執行等原因致土地與建物之所有人各異」為前提要件，且權利內容（如地租、期間、範圍）尚須經當事人協議或聲請法院判決定之，並非當然、無條件成立占有正當性之抗辯，亦非被告於本件單純以其有「事實上處分權」一語即可涵蓋、代替之具體主張。被告就此既未曾具體援引上開法條、指明何時、因何原因致土地建物異其所有人，亦未提出相應之事實與證據，本院自無從逕予推認其成立，附此敘明。

4.從而，被告抗辯其就系爭土地有合法使用權源云云，尚無足採，被告占有系爭土地，核屬無權占有。

(二)原告依民法第767條第1項規定請求拆屋還地，有無理由？

被告無權占有系爭土地，業如前述，系爭建物妨害原告對系爭土地所有權之行使，原告依民法第767條第1項規定，請求被告拆除系爭建物並返還占用之土地，於法有據，應予准許。

01 (三)原告依民法第179條規定請求相當於租金之不當得利，有無
02 理由及金額若干？

03 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條定有明文；無權占有他人土地，可能獲得
05 相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台
06 上字第1695號判決意旨參照）。被告無權占有系爭土地已如
07 前述，其受有相當於租金之利益，致原告受有相當之損害，
08 堪以認定，原告依上開規定請求返還不當得利，於法有據。

09 2.次按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97
10 條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所
11 稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，
12 即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地
13 價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價8
14 0%為其申報地價，公有土地以公告地價為申報地價，免予
15 申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第21條前段分
16 別定有明文。至於所謂年息10%為限，乃指土地租金之最高
17 限額而言，並非必須照申報價額年息10%計算之，尚須斟酌
18 基地之位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、
19 所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定（最高法
20 院94年度台上字第1094號判決意旨參照）。經查，原告系爭
21 土地位於臺北市萬華區桂林路，鄰近龍山寺及華西街商圈，
22 本院審酌系爭建物及鄰近建物屋況老舊，有原告所提系爭建
23 物照片在卷可稽（本院卷第99至101頁），原告亦自承系爭
24 建物年久失修、不堪使用（本院卷第137至138頁），認被告
25 占有系爭土地所受相當於租金之利益，以該土地申報地價年
26 息3%計算為適當。又被告占用系爭土地之面積為42平方公
27 尺，此為兩造所不爭執（本院卷第114頁），該土地之公告
28 地價於112年1月、113年1月、114年1月分別為44,900元、4
29 6,200元、46,200元，有地價查詢資料在卷可參（見本院卷第
30 143頁），申報地價即公告地價之80%分別為每平方公尺35,9
31 20元、36,960元、36,960元，則原告得請求被告給付112年8

01 月18日起至114年5月18日止之不當得利，如附表一編號1所
02 示合計為81,041元。另原告得請求被告自114年6月19日起之
03 不當得利，如附表一編號2所示按月為3,881元。

04 3.從而，原告請求被告給付112年8月18日至114年5月18日止之
05 相當於租金不當得利81,041元，另自114年6月19日起至返還
06 系爭土地之日止，按月給付相當於租金之不當得利3,881
07 元，均屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應
08 予駁回。

09 4.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
11 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
12 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
13 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
14 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。查原告
15 對於被告之相當租金不當得利返還請求權，係屬於未定給付
16 期限之金錢債權，又本件原告起訴狀繕本係於114年7月9日
17 送達被告，有本院送達證書在卷足憑（本院卷第33頁），故
18 原告就112年8月18日起至114年5月18日止之相當租金不當得
19 利81,041元部分，請求被告應給付自起訴狀繕本送達翌日即
20 114年7月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
21 核無不合，應予准許。

22 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定，請求被告將系爭
23 建物拆除並返還系爭土地；及依民法第179條規定，請求被
24 告給付81,041元及自114年7月10日起至清償日止，按週年利
25 率5%計算之利息，暨自114年6月19日起至返還系爭土地之
26 日止，按月給付3,881元，為有理由，應予准許；逾此部分
27 之請求，則屬無據，應予駁回。

28 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
29 原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保
30 金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之
31 駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔及假執行之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第四庭 法 官 王雅婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
書記官 黃啓銓

附表一：

被告應給付之不當得利：				
編號	占用期間 (民國)	申報地價 (元/平方 公尺)	不當得利計算式 (申報地價×占用面積×年息10%×占用 期間，元以下四捨五入)	合計
1	112年8月18日至 112年12月31日 (136日)	35,920元	$35,920 \text{元} \times 42 \text{m}^2 \times 3\% \times (136/365)$ =16,864元	81,041元
	113年1月1日至 114年5月18日 (1年又138日)	36,960元	$36,960 \text{元} \times 42 \text{m}^2 \times 3\% \times (1 + 138/365)$ =64,177元	
2	114年6月19日起 之每月損害金	36,960元	$36,960 \text{元} \times 42 \text{m}^2 \times 3\% \div 12 \text{月} = 3,881 \text{元}$	3,881元